

- розроблення заходів, спрямованих на активізацію участі громадськості, ознайомлення територіальної громади з існуючими проблемами комунальних підприємств, можливість залучення їх до процедури затвердження тарифів;
- створення належних умов як для виробництва послуг, так і для їх споживання;
- відображення у цінах і тарифах споживчих властивостей та якості надаваних послуг шляхом їх диференціації;
- врегулювання різниці між тарифами для населення, бюджетних організацій та підприємств;
- встановлення тарифів на фіксований термін для усунення ситуації економічної невизначеності;
- розробка системи моніторингу щодо відстеження виконання підприємствами обов'язків щодо якості обслуговування споживачів;
- розробка диференційованої системи оплати комунальних послуг залежно від платоспроможності населення.

1. Програма розвитку та реформування житлово-комунального господарства м. Харкова на 2003-2010 рр. (Колектив авторів під керівництвом Шутенка Л.М., Бабаєва В.М., Семенова В.Т.). – Харків: ХНАМГ, 2003. – 205 с.

2. Інструкція з планування обліку калькулювання собівартості послуг на підприємствах і в організаціях ЖКГ від 03.05.1997.

3. Про затвердження Методичних рекомендацій з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства: Наказ Держбуду України №47 від 06.03.2002.

4. Тормоса Ю.Г. Ціни та цінова політика. – К.: КНЕУ, 2001. – 282 с.

5. Лисенко Н.М., Бабак А.В. Собівартість комунальних послуг у бухгалтерському обліку та ціноутворенні // Аспекти тарифної реформи. – 2003. – № 4. – С.13-19.

6. Корінев В.Л. Цінова політика підприємства. – К.: КНЕУ, 2001. – 123 с.

Отримано 28.11.2005

УДК 65.9 (2)

В.В.КНЯЖЕЧЕНКО, Е.И.СЛАВУТА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ТАРИФОВ В ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ: ОПЫТ И ПРОБЛЕМЫ

Рассматривается опыт внедрения в практику хозяйствования жилищно-эксплуатационных организаций дифференцированных тарифов, возникающие при этом сложности и возможные пути дальнейшего совершенствования ценовой политики.

Формирование рыночной экономики и ее эффективное функционирование предполагает наличие системного подхода к внедрению принципов рыночной экономики во всех сферах экономических отношений. С этой точки зрения жилищное хозяйство Украины являет-

ся одной из тех немногих отраслей экономики, которые были затронуты процессом реформирования экономических отношений в наименьшей степени. Вместе с тем, жилищно-коммунальное хозяйство, где сосредоточены свыше 25% основных фондов страны, находится в сложном экономическом положении, которое не позволяет эффективно решать проблему сохранения и обновления основных фондов. Постоянно ухудшается состояние жилого фонда. В настоящее время около 40 тыс. домов (4% жилого фонда Украины) относятся к категории ветхих и аварийных [1].

Играя столь важную социальную роль в жизни человека, жилище одновременно является для большинства граждан основной частью имущества, которым они владеют на правах личной собственности. Любое ухудшение его состояния, объективно не обусловленное фактором времени и влиянием окружающей среды, может трактоваться как прямой материальный ущерб собственности граждан. В дальнейшем преждевременный износ жилого фонда может привести к росту социальной напряжённости в обществе, особенно в сочетании с недостаточными объёмами нового строительства. Поэтому проблема обеспечения сохранности жилого фонда является одной из важнейших общегосударственных задач.

Проблеме ускорения реформирования отрасли было посвящено много публикаций и нормативно-законодательных актов, в которых определялась необходимость системного подхода к решению стоящих задач [1, 3, 6] и др. При этом авторами подчёркивается приоритетность решения проблем совершенствования тарифной политики для обеспечения успешного реформирования в целом, так как без этого невозможно улучшить финансовое состояние предприятий отрасли, создать конкуренцию на рынке жилищных услуг и, в конечном итоге, обеспечить сохранность жилого фонда [3-5].

Постоянный рост цен на ресурсы, используемые при выполнении работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда, является объективным фактором, обуславливающим необходимость роста тарифов на жилищные услуги, что, в свою очередь, влечёт за собой обострение проблемы неплатежей из-за претензий потребителей к качеству оказываемых услуг и несоответствия объёмов реально получаемых услуг размеру оплаты. Таким образом, возникла необходимость совершенствования тарифной политики с целью достижения взаимопонимания между поставщиками и потребителями жилищных услуг. Основным путём достижения этого является ликвидация несоответствия реальных расходов на предоставление услуг и действующих тарифов на ос-

нове их дифференциации и «прозрачности».

С целью обеспечения более тесной связи между объёмом оказываемых услуг и размером платежей предприятия жилищного хозяйства г. Харькова выполнили дифференциацию квартплаты в зависимости от уровня инженерного оборудования зданий (фактически – от наличия лифтов). Отсутствие разницы в оплате в зависимости от этажности давно вызывало нарекания со стороны жильцов домов, необорудованных лифтами, в то время как удельный вес затрат, связанных с эксплуатацией лифтов, довольно высок (в 2000 г. эти расходы составили 7% от всех расходов ЖЭО по Украине [3]).

Следующим практическим шагом в развитии процесса дифференциации ставки квартирной платы явилось внедрение в практику хозяйствования с 1 октября 2005 г. тарифа, структурированного по 26 видам эксплуатационных и ремонтных работ. При этом весь жилой фонд города был разбит на группы, для которых установлен диапазон стоимости оказываемых видов услуг в зависимости от особенностей обслуживаемых зданий. Получилось, что каждая составная часть тарифа, в свою очередь, также имеет ряд значений. Таким образом, было рассчитано и установлено более... 700 видов тарифов. Максимальный тариф установлен для тех домов, где в полном объёме будут оказываться все услуги, и составил 98 коп. за 1 м² общей площади при рентабельности 1%.

Очевидно, что при таком подходе на размер квартплаты теперь влияет не только наличие лифта, но и очень много других факторов. Это позволяет существенно приблизить размер квартирной платы к объёму предоставленных услуг, обеспечить большую прозрачность установления тарифов. Кроме того, такой подход к дифференциации тарифов позволяет жильцам обосновать размер снижения своих платежей в случае желания отказаться от получения того или иного вида услуг или при возникновении претензий к их качеству. Тем самым обеспечивается большая, чем была до сих пор, гибкость тарифной политики в сфере жилищного хозяйства.

Однако, и в этом случае остаётся ряд проблем, которые требуют своего решения. К их числу, по нашему мнению, необходимо отнести:

- проблему определения качества услуг, поскольку в настоящее время отсутствуют критерии оценки, которые бы позволили обоснованно отказываться от оплаты за некачественно выполненные услуги;
- отсутствие простого и эффективного организационного механизма оформления претензий потребителей к объёму и качеству услуг;

- нехватка існуючих у ЖЕО засвідків для свого розвитку і модернізації матеріально-технічної бази.

Оцінюючи позитивно проводимі зміни в механізмі ціноутворення в сфері житлового господарства, необхідно відзначити, що вищевказані проблеми потребують негайного рішення, так як суттєво знижують ефективність проводимих перетворень. Крім того, розрахунок диференційованої ставки квартирної плати ґрунтується на «усереднених» витратах, що принципово невірно. Для рішення проблеми усунення суперечностей між споживачами і житлово-експлуатаційними організаціями, по нашому мнению, необхідно найшвидший перехід на нову розрахункову базу, засновану на об'єктному обліку.

1. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002-2005 роки і на період до 2010 року. – www.djkg.gov.ua.

2. О совершенствовании системы государственного регулирования размера квартирной платы и платы за содержание домов и придомовых территорий: Постановление КМ Украины от 22.06.1998 г.

3. Оніщук Г.І. Економіка ЖКГ: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики // Економіка України. – 2001. – №5. – С.24-30.

4. Княжеченко В.В. Совершенствование ценовой политики в жилищном хозяйстве в современных условиях. // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.44. – К.: Техніка, 2002. – С.153-157.

5. Славута О.І. Формування плати за найм як окремої складової квартирної плати // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.41. – К.: Техніка, 2002. – С.92-96.

6. Строкань Т.М. Регіональний розвиток ЖКГ України. – Черкаси, 2001. – 326 с.

Получено 25.11.2005

УДК 338.241

Р.І.ЗАВОРОТНІЙ

Київський національний економічний університет

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ КРЕДИТУВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ В УКРАЇНІ

Обґрунтовується економічна доцільність запровадження нового банківського продукту з кредитування незавершеного будівництва. Наводиться перелік основних, на думку автора, чинників, що можуть спричинити у майбутньому кризу розвитку будівельного ринку України. Характеризуються поточні тенденції використання облігаційних інструментів позики та банківського кредитування.

Актуальність цієї роботи полягає в тому, що в ній розглянуто й обґрунтовано сучасні проблеми зовнішнього фінансування у вітчизняну будівельну галузь.

Протягом останніх чотирьох років в Україні спостерігається постійне, іноді стрімке, подорожчання нерухомого майна. Незадоволений